

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



21 Holdings Limited

21 控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

**截至二零一四年十二月三十一日止年度之
末期業績公佈**

21控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，以及截至二零一三年十二月三十一日止年度之比較數據，載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務			
收益	3	203,803	98,763
銷售及提供服務成本		(173,732)	(72,515)
毛利		30,071	26,248
投資及其他收入	5	1,712	18,887
其他虧損及收益	6	(2,322)	942
訴訟損失之撥備撥回		-	86,500
銷售及分銷成本		(4,170)	(1,041)
行政開支		(34,756)	(48,247)
商譽之減值虧損	12	(1,219)	(20,941)
攤銷無形資產		-	(9,652)
無形資產之減值虧損		-	(24,932)
財務費用		(2,112)	(2)
除稅前持續經營業務之(虧損)溢利		(12,796)	27,762
所得稅(開支)抵免	7	(348)	8,552
本年度持續經營業務之(虧損)溢利	8	(13,144)	36,314
已終止業務			
本年度已終止業務之虧損		-	(1,120)
本年度(虧損)溢利		(13,144)	35,194

* 僅供識別

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
其他全面(開支)收益			
其後可能會重新分類至損益之項目			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>(1,055)</u>	<u>359</u>
本年度全面(開支)收益總額		<u>(14,199)</u>	<u>35,553</u>
本公司擁有人應佔(虧損)溢利			
—來自持續經營業務		(13,144)	36,314
—來自已終止業務		<u>—</u>	<u>(672)</u>
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利		<u>(13,144)</u>	<u>35,642</u>
非控股權益應佔虧損			
—來自持續經營業務		—	—
—來自已終止業務		<u>—</u>	<u>(448)</u>
非控股權益應佔本年度虧損		<u>—</u>	<u>(448)</u>
		<u>(13,144)</u>	<u>35,194</u>
應佔本年度全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(14,199)	36,001
非控股權益		<u>—</u>	<u>(448)</u>
		<u>(14,199)</u>	<u>35,553</u>
(經重列)			
每股(虧損)盈利			
來自持續經營業務及已終止業務			
—基本(港幣)	10	<u>(0.03)</u>	<u>0.10</u>
來自持續經營業務			
—基本(港幣)	10	<u>(0.03)</u>	<u>0.10</u>

綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		910	1,845
應收票據		–	9,827
應收貸款	11	80,000	–
商譽	12	4,395	7,059
		<u>85,305</u>	<u>18,731</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	13	155,759	75,771
持作買賣之投資		–	41,639
按公平值計入損益之財務資產		–	9,150
銀行結餘及現金		231,917	120,238
		<u>387,676</u>	<u>246,798</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	129,399	56,666
應付貸款		6,000	–
應付稅項		1,472	1,180
		<u>136,871</u>	<u>57,846</u>
流動資產淨值		<u>250,805</u>	<u>188,952</u>
資產總額減流動負債		<u>336,110</u>	<u>207,683</u>
資產淨值		<u>336,110</u>	<u>207,683</u>
股本及儲備			
股本		5,771	3,208
儲備		330,339	204,475
總權益		<u>336,110</u>	<u>207,683</u>

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則之新詮釋及修訂(以下統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)以及一項新詮釋。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號之修訂	非財務資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵稅

除下述者外，本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現與狀況及/或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

香港會計準則第32號之修訂「抵銷財務資產及財務負債」

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第32號之修訂「抵銷財務資產及財務負債」。香港會計準則第32號之修訂載明有關抵銷財務資產及財務負債之規定。尤其是，該修訂載明「目前有法律上可執行之對銷權」及「同時兌現與清償」的界定。

由於本集團並無任何合資格抵銷的財務資產及財務負債，故應用修訂對本集團綜合財務報表所載披露或所確認之金額並無影響。

香港會計準則第36號之修訂「非財務資產之可收回金額披露」

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第36號之修訂「非財務資產之可收回金額披露」。香港會計準則第36號之修訂在相關現金產生單位(「現金產生單位」)並無減值或減值撥回之情況下，取消已獲分配商譽或其他具有不確定可使用年期之無形資產之現金產生單位可收回款項披露之規定。此外，有關修訂規定，當資產或現金產生單位之可收回金額按其公平值減出售成本計量時，須作額外披露。該等新披露包括符合香港財務報告準則第13號「公平值計量」所規定披露的公平值層級、主要假設及估值技術。

應用該等修訂對本集團綜合財務報表之披露並無重大影響。

2. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

3. 收益

本集團之本年度持續經營業務之收益分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於香港之物業代理佣金及服務收入	198,793	89,051
於中華人民共和國(「中國」)之物業代理佣金及服務收入	33	1,673
特許經營權收入	4,977	5,642
租賃管理收入	—	2,397
	<u>203,803</u>	<u>98,763</u>

4. 分部資料

以下為本集團之收益及業績按經營及可呈報分部劃分之分析，分析乃基於為資源配置及按所提供服務及所銷售貨品之類別評估分部表現而向主要經營決策者(「主要經營決策者」，即本公司之執行董事)提供之資料。此亦為本集團部署及分類之基礎。

收購Sinofocus Media (Holdings) Limited (「Sinofocus Media」) (詳情載於附註15)全部股權後，本集團亦從事廣告代理服務，本集團之業務現時分為四個經營及可呈報分部，詳情如下：

香港之物業代理	—	於香港提供物業代理及相關服務，以及特許經營服務
中國之物業代理	—	於中國提供物業代理及相關服務
中國之廣告代理	—	於中國提供廣告代理服務
證券買賣及投資	—	證券買賣及投資

本集團按經營及可呈報分部劃分之持續經營業務收益及業績分析如下：

持續經營業務

	物業代理				廣告代理		證券買賣及投資		綜合	
	香港		中國		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元						
分部收益										
— 外部銷售	<u>203,770</u>	<u>94,693</u>	<u>33</u>	<u>4,070</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>203,803</u>	<u>98,763</u>
分部(虧損)溢利	<u>(3,997)</u>	<u>(22,814)</u>	<u>(1,890)</u>	<u>(40,293)</u>	<u>49</u>	<u>-</u>	<u>865</u>	<u>7,095</u>	<u>(4,973)</u>	<u>(56,012)</u>
未分配之企業收入									48	98,983
未分配之企業開支									(7,871)	(15,207)
融資租賃財務費用									-	(2)
除稅前綜合(虧損)溢利									<u>(12,796)</u>	<u>27,762</u>
其他資料(包括計入分部(虧損)溢利)										
持作買賣之投資(虧損)溢利淨額	-	-	-	-	-	-	(1,280)	1,151	(1,280)	1,151
投資及其他收入	468	186	2	1,062	329	-	865	5,156	1,664	6,404
物業、廠房及設備之折舊	441	460	369	529	2	-	18	-	830	989
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	-	120	-	-	-	-	-	120
應收賬款之減值虧損	1,121	76	-	1,083	-	-	-	-	1,121	1,159
其他應收款項之減值虧損	-	-	-	2,807	-	-	-	-	-	2,807
撥回應收賬款	-	-	-	(887)	-	-	-	-	-	(887)
商譽之減值虧損	1,219	20,941	-	-	-	-	-	-	1,219	20,941
無形資產之減值虧損	-	-	-	24,932	-	-	-	-	-	24,932
攤銷無形資產	-	-	-	9,652	-	-	-	-	-	9,652

以上呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

分部(虧損)溢利指各分部在未分配企業收入(主要包括貸款利息收入及銀行利息收入)、未分配企業開支(主要包括出售附屬公司之虧損及行政開支)及融資租賃財務費用未作出分配之情況下的(虧損)溢利,乃用作為資源配置及評估表現而向主要經營決策者匯報的計量指標。

5. 投資及其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
銀行存款利息	550	907
債務證券利息	490	3,400
應收票據應計利息	128	691
應收貸款利息	35	-
訴訟費用退還	-	7,376
出售附屬公司之收益	-	5,122
撥回應付賬款	-	887
股本證券之股息	-	156
雜項收入	509	348
	<u>1,712</u>	<u>18,887</u>

6. 其他虧損及收益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務		
持作買賣之投資(虧損)溢利淨額	(1,280)	1,151
按公平值計入損益之財務資產公平值變動收益	570	950
出售應收票據之收益	813	-
應收賬款之減值虧損	(1,121)	(1,159)
出售附屬公司之虧損	(1,304)	-
	<u>(2,322)</u>	<u>942</u>

7. 所得稅開支(抵免)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
稅項開支(抵免)包括：		
持續經營業務		
香港利得稅		
一年內撥備	348	94
遞延稅項一本年度(附註)	-	(8,646)
	<u>348</u>	<u>(8,552)</u>

附註：遞延稅項抵免乃因收購附屬公司產生之無形資產攤銷及減值時遞延稅項負債獲解除而產生。

兩個年度之香港利得稅均按估計應課稅溢利以稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

8. 本年度持續經營業務之(虧損)溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度持續經營業務之(虧損)溢利經扣除(計入)下列各項：		
董事酬金(包括退休福利計劃供款)	1,350	6,222
其他員工成本	12,070	16,954
其他退休福利計劃供款	595	568
員工成本總額	<u>14,015</u>	<u>23,744</u>
核數師酬金	1,278	1,276
物業、廠房及設備之折舊	830	1,014
應收賬款之減值虧損	1,121	1,159
其他應收款項之減值虧損	382	2,807
出售物業、廠房及設備之虧損	-	120
辦公室物業、商舖及複印機經營租賃款項	4,569	4,368
物業代理佣金之開支	173,602	70,501
出售附屬公司之虧損(收益)	1,304	(5,122)
利息收入	<u>(1,203)</u>	<u>(4,998)</u>

9. 股息

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，並未派付、宣派或建議派付任何股息，而自該兩段報告期間結束後，亦未建議派付任何股息。

10. 每股(虧損)盈利

來自持續經營業務及已終止業務

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
用以計算每股基本(虧損)盈利之本公司擁有人應佔 年度(虧損)盈利	<u>(13,144)</u>	<u>35,642</u>

普通股數目
二零一四年 二零一三年
千股 千股
(經重列)

用以計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數(附註) 485,699 349,709

附註：用以計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股基本(虧損)盈利之加權平均股數，已就二零一四年六月進行之股份公開發售之影響作出調整。

由於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無已發行在外具潛在攤薄效應之普通股，因此並無呈列兩年度之每股攤薄(虧損)盈利。

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔年度(虧損)盈利	(13,144)	35,642
減：年度已終止業務之虧損	<u> -</u>	<u> 672</u>
用以計算持續經營業務之每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利	<u>(13,144)</u>	<u> 36,314</u>

計算本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本(虧損)盈利所用之分母與計算持續經營業務及已終止業務之年度每股(虧損)盈利所用者相同。

來自己終止業務

截至二零一三年十二月三十一日止年度，已終止業務之每股基本虧損為每股港幣0.002元，乃根據本公司擁有人應佔截至二零一三年八月六日止期間已終止業務之虧損約港幣672,000元及上述之分母計算。

11. 應收貸款

於二零一四年十二月三十日，本集團向慧德投資有限公司(其股份於聯交所上市)授出本金額港幣80,000,000元的貸款，為期兩年，按年利率8.00厘計息，每月支付，逾期款項自逾期日期起按年利率16.00厘計息，直至悉數清償為止。

初步確認時，應收貸款之公平值按合約未來現金流量的現值計量，以實際利率8.00厘貼現，計及到期剩餘時間。應收貸款按固定年利率8.00厘計息，於二零一六年十二月二十九日到期。

於二零一四年十二月三十一日，應收貸款的賬面值按攤銷成本港幣80,000,000元計量。利息港幣35,000元計入年內投資及其他收入。

12. 商譽

	物業代理		玩具產品	總計
	香港 港幣千元	中國 港幣千元	買賣 港幣千元	
成本				
於二零一三年一月一日	429,960	116,343	4,201	550,504
外匯調整	-	3,457	-	3,457
出售一間附屬公司	-	-	(4,201)	(4,201)
於二零一三年十二月三十一日	429,960	119,800	-	549,760
外匯調整	-	(2,933)	-	(2,933)
出售附屬公司(附註16(a))	(1,445)	-	-	(1,445)
於二零一四年十二月三十一日	428,515	116,867	-	545,382
減值				
於二零一三年一月一日	401,960	116,343	4,201	522,504
本年度確認之減值虧損	20,941	-	-	20,941
外匯調整	-	3,457	-	3,457
於出售一間附屬公司時撇銷	-	-	(4,201)	(4,201)
於二零一三年十二月三十一日	422,901	119,800	-	542,701
本年度確認之減值虧損	1,219	-	-	1,219
外匯調整	-	(2,933)	-	(2,933)
於二零一四年十二月三十一日	424,120	116,867	-	540,987
賬面淨值				
於二零一四年十二月三十一日	4,395	-	-	4,395
於二零一三年十二月三十一日	7,059	-	-	7,059

商譽被分配至根據經營分部確定之現金產生單位(「現金產生單位」)組合。截至二零一四年十二月三十一日，商譽之全部賬面淨值已分配至香港物業代理分部。分配至中國物業代理分部之商譽已於二零一二年悉數減值。分配至香港玩具產品買賣分部之商譽已於二零零七年悉數減值，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度出售時撇銷。

香港物業代理

香港物業代理分部之現金產生單位之可收回金額按高於公平值減銷售成本的使用價值釐定，兩者均參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師之估值釐定。使用價值基於管理層批准之五年期財政預算及19.10%(二零一三年：20.74%)之貼現率釐定之現金流量預測計算。考慮到市場經濟狀況，五年後之現金流量以3.42%(二零一三年：3.35%)的增長率推定。

使用之估計增長率與行業增長率相若。計算使用價值之其他主要假設與現金流入估計(包括預計銷售及毛利率)有關。該等估計按該單位過往表現、管理層對市場發展及香港物業代理市場潛在盈利能力之預期釐定。香港物業代理市場潛在盈利能力因房地產業降溫措施(例如二零一二年十月推出的買家印花稅及加強額外印花稅、於二零一三年二月推出的若干需求管理措施、於二零一三年四月一手物業銷售的若干規例及於二零一五年二月推出的按揭緊縮新措施)導致市場氛圍每況愈下而受到不利影響。有鑑於此，本公司管理層認為將無法達到先前於二零一三年十二月三十一日預計的潛在盈利能力，因而作出商譽減值撥備。

由於釐定的單位賬面值高於可收回金額，因此確認減值虧損港幣1,219,000元(二零一三年：港幣20,941,000元)。減值虧損全部分配至商譽，列示於綜合損益及其他全面收益表。

計算使用價值所用的主要假設如下：

預算佣金收入

預算佣金收入基於未來五年向市場推出的一手物業預計數目計算。主要假設所用數值與外部資料來源一致，反映過往經驗，與董事專注於該市場營運的計劃一致。董事認為可合理實現未來五年之預算佣金收入。

13. 應收賬款及其他應收款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收賬款	126,050	62,453
減：呆賬撥備	<u>(6,551)</u>	<u>(5,968)</u>
	119,499	56,485
已支付之按金	2,588	2,794
預付款	213	338
其他應收款項	<u>33,459</u>	<u>16,154</u>
	<u><u>155,759</u></u>	<u><u>75,771</u></u>

香港物業代理分部方面，本集團給予物業發展商之信貸期平均為六十至九十日，而個人客戶則須於相關協議完成時清償款項，故一般不給予信貸期。香港物業代理分部的特許經營方面，本集團給予其特許經營商之信貸期平均為七日。中國物業代理分部方面，本集團給予物業發展商之信貸期平均為三十至六十日。

應收賬款(扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收賬款		
0至30日	14,276	14,585
31至60日	13,381	16,208
61至90日	19,354	10,865
91日至180日	40,755	7,736
180日以上	31,733	7,091
	<u>119,499</u>	<u>56,485</u>

年內代表客戶購買一手物業而支付予物業發展商之按金港幣24,518,000元(二零一三年：港幣12,450,000元)及法律索賠應收款項港幣8,352,000元(二零一三年：港幣零元)(載於附註17)計入二零一四年十二月三十一日之其他應收款項。

14. 應付賬款及其他應付款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付賬款	109,340	50,002
其他應付款項	8,055	6,664
訴訟損失之撥備(附註17)	12,004	-
	<u>129,399</u>	<u>56,666</u>

應付佣金港幣109,340,000元(二零一三年：港幣50,002,000元)主要包括應付物業顧問及合作地產代理之佣金，於收取客戶之相關代理費用時方須支付。

其他應付款項主要包括預收款項、應計員工成本及其他雜項應付賬款。

15. 透過收購附屬公司而收購資產

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司與獨立第三方先豐服務集團有限公司(「先豐服務」)訂立買賣協議，以收購其於Sinofocus Media的全部股權及股東貸款，代價為港幣97,000,000元。Sinofocus Media及其附屬公司的業務為於中國提供廣告代理服務，並就分部呈報目的呈報本集團的廣告代理分部。收購於二零一四年十一月十日完成，Sinofocus Media的控制權亦於該日轉予本集團。是次收購入賬列作收購資產及負債。收購的影響概述如下：

	二零一四年 港幣千元
已收購資產淨額：	
物業、廠房及設備	7
其他應收款項	9,056
銀行結餘及現金	101,400
其他應付款項	(13,335)
股東貸款	(73,308)
	<hr/>
	23,820
出售股東貸款	73,308
	<hr/>
	97,128
	<hr/> <hr/>
已付代價	
交易成本	97,000
	128
	<hr/>
總代價	97,128
	<hr/> <hr/>
透過收購附屬公司而收購資產產生的現金流入淨額：	
已收購銀行結餘及現金	101,400
已付現金代價	(97,128)
	<hr/>
現金流入淨額	4,272
	<hr/> <hr/>

16. 出售附屬公司

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司透過其全資附屬公司世紀21(香港)集團有限公司與本公司董事吳啟民先生全資擁有的Menkin Limited(「Menkin」)訂立買賣協議，有關出售所持世紀21香港有限公司及其附屬公司(「世紀21香港集團」)的全部股權，代價為港幣4,500,000元。世紀21香港集團主要於香港及澳門提供特許經營服務。出售於二零一四年十二月十二日完成，世紀21香港有限公司的控制權亦於該日轉予Menkin。

於出售當日，世紀21香港集團之資產淨額如下：

所收取之代價：

	二零一四年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	4,500
減：交易成本	(315)
	<u>4,185</u>

失去控制權之資產及負債分析：

	二零一四年 港幣千元
商譽(附註)	1,445
物業、廠房及設備	98
現金及現金等價物	5,799
應收賬款及其他應收款項	1,034
應付賬款及其他應付款項	(2,842)
應付稅項	(45)
所出售資產淨額	<u>5,489</u>

附註：世紀21香港有限公司之現金產生單位之可收回金額按高於公平值減銷售成本的使用價值釐定，兩者均參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師之估值釐定。使用價值基於管理層批准之五年期財政預算及19.37%之貼現率釐定之現金流量預測計算。考慮到市場經濟狀況，五年後之現金流量以3.42%的增長率推定。

使用之估計增長率與行業增長率相若。計算使用價值之其他主要假設與現金流入估計(包括預計銷售及毛利率)有關。該等估計按該單位過往表現、管理層對市場發展及香港物業代理市場潛在盈利能力之預期釐定。香港物業代理市場潛在盈利能力因房地產業降溫措施(例如二零一二年十月推出買家印花稅及加強額外印花稅、於二零一三年二月推出的若干需求管理措施、於二零一三年四月一手物業銷售的若干規例及於二零一五年二月推出的按揭緊縮新措施)導致市場氛圍每況愈下而受到不利影響。於二零一四年十二月十二日，單位可收回金額為港幣1,445,000元。

出售附屬公司之虧損：

	二零一四年 港幣千元
所出售資產淨額	5,489
交易成本	315
出售之虧損	<u>(1,304)</u>
總代價	<u><u>4,500</u></u>

出售附屬公司之現金流出淨額：

	二零一四年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	4,185
減：所出售現金及現金等價物	<u>(5,799)</u>
	<u><u>(1,614)</u></u>

- (b) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司與EDS Wellness Holdings Limited(「EDS」)訂立買賣協議，出售Century Capital Holdings Limited(「Century Capital」)全部股權及Century Capital結欠的股東貸款港幣747,000元，代價為港幣1元。本公司董事李雄偉先生、張國勳先生及黃德銓先生亦為EDS主要股東永恒策略投資有限公司的董事。Century Capital為投資控股公司，其附屬公司並無業務。出售於二零一四年十二月十八日完成，Century Capital的控制權亦於該日轉予EDS。

於出售當日，Century Capital及其附屬公司之負債淨額如下：

所收取之代價：

	二零一四年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	<u><u>-</u></u>

失去控制權之負債分析：

	二零一四年 港幣千元
股東貸款	<u>(747)</u>
所出售負債淨額	<u><u>(747)</u></u>

出售附屬公司之收益：

	二零一四年 港幣千元
所出售負債淨額	(747)
出售股東貸款	747
出售之收益	-
	<hr/>
總代價	-
	<hr/> <hr/>

出售附屬公司產生之現金流入淨額：

	二零一四年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	-
	<hr/> <hr/>

17. 訴訟

年內，本集團附屬公司 Sinofocus Media 與廣東中觀傳媒有限公司（「廣東中觀」）對遼寧廣播電視廣告有限公司（「遼寧廣播」）提出法律訴訟，要求收回廣告預付款約人民幣 9,611,000 元（約相當於港幣 12,004,000 元）（「預付款」），該款項由第三方上海龍韻廣告傳播股份有限公司（「上海龍韻」）代表廣東中觀支付。

徵詢法律意見後，本集團認為可自遼寧廣播收回的訴訟金額為人民幣 6,687,000 元（約相當於港幣 8,352,000 元）。根據本集團年內訂立的 Sinofocus Media 股權買賣協議的條款，該款項亦由先豐服務擔保。因此，人民幣 6,687,000 元（約相當於港幣 8,352,000 元）確認為於二零一四年十二月三十一日的其他應收款項。

由於預付款由上海龍韻支付，上海龍韻亦向廣東中觀發起人民幣 9,611,000 元（約相當於港幣 12,004,000 元）的法律索償。索償款項由 Sinofocus Media 全數支付，並計入於二零一四年十二月三十一日的其他應付款項。本集團並無確認其他相應負債。

管理層討論及分析

業務及營運回顧

香港物業代理

截至二零一四年十二月三十一日止年度，香港物業代理分部錄得收益港幣203,800,000元，較去年的港幣94,700,000元增加約115.2%，乃由於房地產開發商積極推出新住宅項目及最終用戶積壓需求得以釋放。鑑於香港勞工市場不斷改善、購買力不斷增強及家庭數目持續增加，二零一四年下半年中小戶型住宅物業之需求顯著增長。截至二零一四年十二月三十一日止年度，香港物業代理分部之毛利為港幣30,100,000元，較去年的港幣23,600,000元增加約27.5%。儘管如此，毛利率並無錄得與收益相稱的增加，原因為須向物業代理支付高昂佣金、向客戶提供優惠及回扣以推動銷售。年內，香港物業代理分部之經營虧損為港幣2,800,000元(不包括商譽減值虧損之撥備港幣1,200,000元)，而去年的經營虧損為港幣1,900,000元(不包括商譽減值虧損之撥備港幣20,900,000元)。

年內，鑑於過去數年世紀21香港有限公司(「世紀21香港」)及其附屬公司旗下的特許經營業務之盈利欠佳，本集團(賣方)與本公司執行董事吳啟民先生(「吳先生」)全資擁有的公司(買方)訂立買賣協議，有關以代價港幣4,500,000元出售所持世紀21香港的全部權益。本公司董事(「董事」)認為，出售讓本集團業務得以精簡，以便本集團分配其資源至其核心業務並擴大海外的物業代理業務。

中華人民共和國(「中國」)物業代理

二零一四年，中國物業市場處於政府採取限制性措施降溫樓市之階段，表現低迷，對住宅物業的需求減弱且供大於求導致房價下跌。面對不景氣的中國物業市場，本集團精簡營運以減少營運成本並專注香港物業代理分部。因此，中國物業代理分部之規模大幅削減，該分部之銷售活動已跌至最低水平。截至二零一四年十二月三十一日止年度，中國物業代理分部之呈報收益為港幣33,000元，較去年的收益港幣4,100,000元顯著減少港幣4,000,000元或99.2%。截至二零一四年十二月三十一日止年度經營虧損港幣1,900,000元，而去年經營虧損港幣5,700,000元(不包括無形資產攤銷及無形資產減值虧損撥備分別港幣9,700,000元及港幣24,900,000元)。

證券買賣及投資

鑑於全球經濟增長緩慢，董事預期香港股市的波動性仍較大。年內，本集團出售全部證券及投資，包括應收票據、持作買賣之投資及按公平值計入損益之財務資產。本集團之證券買賣及投資分部錄得溢利港幣900,000元，主要包括利息收入港幣900,000元、出售市值港幣48,200,000元的香港股票及上市債券產生虧損港幣1,300,000元、出售市值港幣10,800,000元的應收票據產生收益港幣800,000元及出售市值港幣9,700,000元的非上市可換股債券產生收益港幣600,000元。

提供按揭融資

二零一四年下半年小戶型之房價及銷量均大幅上升，香港住房債務達歷史新高。鑑於美國是否加息、政府是否推出進一步收緊政策及預期修正房價(尤其是中小戶型的房價)仍不明朗，在此不利市況下，董事預計二按貸款存在較高按揭違約風險。因此，董事就於二零一五年開始提供按揭融資業務持觀望態度。

重大收購附屬公司

於二零一四年十月七日，本公司訂立買賣協議，以代價港幣97,000,000元收購Sinofocus Media (Holdings) Limited (「Sinofocus Media」)全部股權及Sinofocus Media應付股東貸款。Sinofocus Media及其附屬公司(「中觀集團」)主要從事中國廣告代理業務。根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，收購事項構成本公司的一項須予披露交易並於二零一四年十月七日公佈。收購事項於二零一四年十一月十日完成並入賬列為收購資產及負債。

重大出售附屬公司

於二零一四年十二月五日，本集團(賣方)與吳先生全資擁有的公司(買方)訂立買賣協議，有關以代價港幣4,500,000元出售所持世紀21香港的全部股權。世紀21香港及其附屬公司主要從事於香港及澳門提供特許經營服務。根據上市規則，出售構成本公司的一項須予披露交易及關連交易。由於上市規則所載適用百分比率就出售而言低於25%且代價少於港幣10,000,000元，因此出售僅須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則所載通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。出售於二零一四年十二月十二日完成。

商譽的減值評估

本集團根據香港會計準則第36號「資產減值」，定期審閱商譽賬面值金額，以釐定潛在減值。

截至二零一四年十二月三十一日止年度導致商譽減值虧損的原因

二零一四年十二月三十一日的商譽賬面淨值已全部分配至香港物業代理分部。年內，香港金融管理局於二零一五年二月頒佈新按揭緊縮措施及更嚴格的貸款政策，包括設定貸款與價值比率及最高償債率上限。管理層預計該措施短期內會抑制需求。因此，年內確認減值虧損港幣1,200,000元，此乃基於香港物業代理分部的過往表現以及管理層對市場發展及香港物業代理市場潛在盈利（計及二零一五年二月推出的新按揭緊縮措施之影響）的預期。因此本公司管理層認為，彼等先前於二零一三年十二月三十一日對潛在盈利的預期可能不會實現，故調整估值假設及現金流量預測以作更保守估計並計提減值虧損撥備。

財務回顧

於二零一三年八月六日，本集團出售所持欣科有限公司（「欣科」）全部60%的股權。欣科之主要業務為玩具、禮品及優質產品的買賣。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度，欣科之業績單獨呈列為已終止業務。

持續經營業務業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益港幣203,800,000元，較去年增加港幣105,000,000元或106.4%。毛利由去年的港幣26,200,000元增加港幣3,800,000元至港幣30,100,000元，主要由於香港物業代理分部之物業銷售交易增加。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資及其他收入港幣1,700,000元，較去年的港幣18,900,000元大幅減少港幣17,200,000元或90.9%。有關減少主要是由於去年錄得出售附屬公司收益港幣5,100,000元及訴訟成本退款港幣7,400,000元而今年並無該等款項以及債務證券利息減少港幣2,900,000元。

於二零一四年十二月三十日，本集團向慧德投資有限公司（「慧德」）（股份於聯交所主板上市（股份代號：905））發放本金額港幣80,000,000元的貸款，自提取日期起計為期兩年及截至二零一四年十二月三十一日止年度，產生利息收入港幣35,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得其他虧損港幣2,300,000元，主要是由於出售附屬公司虧損港幣1,300,000元及持作買賣之投資虧損淨額港幣1,300,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，銷售及分銷成本為港幣4,200,000元，較去年的港幣1,000,000元增加300.6%，乃主要由於就本集團擴展海外物業代理業務的業務計劃進行市場調查及諮詢。

行政開支截至二零一三年十二月三十一日止年度的港幣48,200,000元減少28.0%至當前財政年度的港幣34,800,000元，主要是由於董事酬金、員工成本及法律及專業費用減少所致。

財務費用為港幣2,100,000元，增加港幣2,100,000元，主要包括代表客戶購買一手物業所需資金之利息開支。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得除利息、稅項、折舊及減值前之虧損為港幣7,100,000元，而去年除利息、稅項、折舊、攤銷及減值前之溢利為港幣87,700,000元。該變化主要由於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得的撥回訴訟虧損撥備港幣86,500,000元並不存在所致。

綜合上述因素連同計提商譽減值虧損撥備港幣1,200,000元，本集團就本報告年度錄得虧損港幣13,100,000元，而二零一三年同年錄得溢利港幣35,200,000元。

流動資金及財務資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團維持充足營運資金港幣250,800,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣189,000,000元)，銀行結餘及現金港幣231,900,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣120,200,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團有應付貸款港幣6,000,000元(二零一三年十二月三十一日：零)，乃以港元計值並將於一年內到期。應付貸款以年利率15%計息，由本公司全資附屬公司Kingbox Investments Limited(「Kingbox」)全部已發行股本之無限期股權質押協議及Kingbox應付本公司之股東貸款作抵押。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的資本與負債比率(即借貸總額與總資本的百分比)為1.8%(二零一三年十二月三十一日：零)。總資本按權益總額加總借貸計算。資本與負債比率增加主要由於應付貸款增加所致。

資本架構

於二零一四年十二月三十一日，本公司有577,138,852股每股面值港幣0.01元的已發行普通股(「股份」)。

年內，本公司之股本有以下變動：

- a. 於二零一四年五月五日，本公司根據於二零一三年五月二十四日舉行之股東週年大會向董事所授出一般授權及日期為二零一四年四月二十五日之配售協議，按配售價每股股份港幣0.81元向不少於六名個人投資者配發及發行64,000,000股股份(「配售事項」)，該等投資者之最終實益擁有人為獨立第三方。配售價每股港幣0.81元較股份於二零一四年四月二十五日(即釐定配售事項條款之日期)聯交所所報收市價每股港幣0.99元折讓約18.18%。淨配售價(經扣除相關開支後)約為每股港幣0.78元，而已發行股份之總面值為港幣640,000元。來自配售事項之所得款項淨額合共約港幣50,000,000元擬用作擴展新業務，即提供按揭融資。於二零一四年十二月三十一日，來自配售事項之所得款項淨額仍未動用，並存置於香港之持牌銀行。
- b. 於二零一四年六月十六日，本公司按於二零一四年五月二十一日每持有兩股現有股份獲發一股新股之基準及公開發售之方式，以認購價每股港幣0.50元向本公司合資格股東進一步配發及發行192,379,617股股份(「公開發售」)。來自公開發售之所得款項總淨額港幣92,700,000元擬用作擴展新業務，即提供按揭融資。於二零一四年十二月三十一日，來自公開發售之所得款項淨額港幣92,700,000元用於：(i)港幣80,000,000元用於融資授予慧德之貸款，為期兩年及(ii)港幣12,700,000元仍未動用，並存置於香港之持牌銀行。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團以Kingbox全部已發行股本之無限期股權質押協議及Kingbox應付本公司之股東貸款作為應付貸款港幣6,000,000元之抵押。於二零一四年十二月三十一日，Kingbox及其附屬公司與股東貸款之綜合資產淨值分別為港幣42,400,000元及港幣18,300,000元。

訴訟

訴訟詳情載於本公佈附註17。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度貫徹應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「企管守則」)之原則且一直遵守守則條文，惟下列偏離情況除外：

根據企管守則第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應有所區分，不應由同一人兼任。繼吳啟民先生於二零一四年四月十日辭任本公司主席之後，李雄偉先生(「李先生」)接任本公司主席兼行政總裁職務。李先生具備所需領導才能，且在企業管理及業務拓展方面經驗豐富。董事會認為，目前由同一人兼任主席及行政總裁之安排令本集團得以發揮強勢而貫徹一致之領導，在業務規劃及決策以及執行長遠業務策略上更具效益及效率。

本公司的非執行董事並非按指定任期委任，與企管守則第A.4.1條有所偏離。然而，由於董事須根據本公司的公司細則輪值退任。因此，董事會認為已採取足夠措施確保本公司的企業管治常規的嚴格程度不遜於企管守則。

審閱業績

本公司審核委員會已會同管理層審閱本集團採納之會計政策及常規，並就內部控制及財務匯報事宜進行討論，當中包括截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

承董事會命
21 控股有限公司
主席
李雄偉

香港，二零一五年三月二十七日

於本公佈日期，董事會包括執行董事李雄偉先生(主席)、吳啟民先生及張國勳先生，以及獨立非執行董事趙仲明女士、黃德銓先生及文剛銳先生。